

Санкт-Петербургский государственный университет

ОВСЯННИКОВА Александра Александровна

Выпускная квалификационная работа

***Формирование методики оценки объектов недвижимости на основании концепции
наилучшего использования***

21.04.02 Землеустройство и кадастры

ВМ.5672.2017 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»

Научный руководитель:
профессор
кафедры Землеустройства и кадастров
Института наук о Земле,
д.э.н.,
Максимов Сергей Николаевич

Рецензент:
заместитель директора – начальник
Департамента кадастровой оценки
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»,
к.т.н.,
Цымбалов Василий Васильевич

Санкт-Петербург

2019

Аннотация

В выпускной квалификационной работе рассматриваются основные положения методики оценки недвижимости на основе принципа наилучшего использования, в частности, учет принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке недвижимости.

Выпускная квалификационная работа состоит из трех глав. Первая глава посвящена анализу российской нормативно-правовой базы в отношении принципа наилучшего использования объектов недвижимости и рассмотрению общих положений и методических основ принципа НЭИ. В второй главе рассматриваются классические приемы и методы анализа наилучшего использования объектов недвижимости, а также представлен критический анализ современных взглядов на применение принципа НЭИ в оценке недвижимости. Третья глава посвящена учету принципа наилучшего использования в различных подходах к оценке недвижимости.

Выпускная квалификационная работа 52 с., 8 рис., 15 формул, 40 источн., 1 прил.

Summary

The theme of this final qualifying work is the methodology of real estate evaluation based on the concept of the highest and best use.

Final qualifying work includes 3 chapters. In the first chapter we have the analysis of normative bases and general theses of the highest and best use concept. The second chapter contains the analysis of classic and modern views on the highest and best use concept. The third chapter contains the descriptions of the methodology of real estate evaluation based on the concept of the highest and best use.

The final qualifying work consists 52 pages, 8 pictures, 15 formulas, 40 sources of information and 1 enclosures.

Оглавление

Список принятых сокращений	4
Введение.....	5
1.Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования. Нормативно-правовая база и методические основы принципа наилучшего использования объектов недвижимости	7
1.1. Анализ нормативно-правовой базы принципа наилучшего использования	7
1.2. Общая характеристика и методические основы применения принципа наилучшего использования.....	12
Выводы по главе	20
2.Практическое применение принципа наилучшего использования объектов недвижимости	21
2.1. Стандартные приемы и методы оценки вариантов наиболее эффективного использования объектов недвижимости	21
2.2. Современное взгляды на анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости.....	29
Выводы по главе	34
3.Формирование методики оценки недвижимости на основе принципа наилучшего использования	35
3.1. Общие положения об учете принципа наилучшего использования в подходах к оценке..	35
3.2. Учет принципа наилучшего использования в сравнительном подходе	38
3.3. Учет принципа наилучшего использования в затратном подходе	39
3.4. Учет принципа наилучшего использования в доходном подходе.....	40
Выводы по главе	43
Заключение.....	45
Список использованных источников	47
ПРИЛОЖЕНИЕ А Расчетный пример учета принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке	51

Список принятых сокращений

ВРИ – вид разрешенного использования

д. е. – денежная единица

ДП – доходный подход

ЗП – затратный подход

ЗУ – земельный участок

МКД – многоквартирный дом

МСО – международные стандарты оценки

МФК – многофункциональный комплекс

НЭИ – наиболее эффективное использование

ОКС – объект капитального строительства

ОН – объект недвижимости

ОНС – объект незавершенного строительства

ПЗЗ – правила землепользования и застройки

ПСН – помещения свободного назначения

СП – сравнительный подход

ФЗ – федеральный закон

ФСО – Федеральные стандарты оценки

Введение

Выпускная квалификационная работа посвящена формированию основных положений методики оценки недвижимости на основе принципа наилучшего использования, в частности, учету принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке недвижимости.

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы является принцип (концепция) наилучшего использования.

Предметом исследования данной выпускной квалификационной работы является применение принципа (концепции) наилучшего использования при оценке недвижимого имущества, методика оценки недвижимого имущества на основе принципа (концепции) наилучшего использования.

Актуальность темы использования принципа наилучшего использования в оценке недвижимости, который лежит в основе оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, в первую очередь обусловлена актуальностью темы рыночной оценки в целом. В условиях развивающегося рынка недвижимости возрастает необходимость корректного определения величины рыночной стоимости недвижимости, а рыночная оценка становится одним из инструментов управления недвижимостью. Развитие рынка также способствует повышению требований к объектам недвижимости: наиболее «жизнеспособными» и востребованными являются объекты недвижимости, варианты использования которых соответствует принципу наилучшего использования.

Основными источниками информации, на которые опирается данная выпускная квалификационная работа, являются:

- нормативно-правовые акты (европейские и американские стандарты оценки, российское оценочное законодательство);
- работы зарубежных авторов (А. Маршал, И. Фишер, Дж. Грааскамп, Н. Ордуэй и Дж. Фридман и др.);
- работы российских авторов (Бойко А.Ю., Грибовский С.В., Грязнова А.Г., Максимов С.Н., Озеров Е.С. и др.).

Целью выпускной квалификационной работы является формирование основных положений методики оценки недвижимости на основе принципа наилучшего использования.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- выполнить анализ российской и зарубежной нормативно-правовой базы в области применения принципа наилучшего использования при оценке объектов недвижимости;

- дать общую характеристику принципу наилучшего использования объектов недвижимости;
- рассмотреть классические приемы и методы анализа наилучшего использования объектов недвижимости, проанализировать современные взгляды на применение принципа наилучшего использования при оценке недвижимого имущества;
- сформировать основные положения учета принципа наилучшего использования при оценке объектов недвижимости с применением различных подходов.

1. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования.

Нормативно-правовая база и методические основы принципа наилучшего использования объектов недвижимости

1.1. Анализ нормативно-правовой базы принципа наилучшего использования

Тематикой данной выпускной квалификационной работы предусмотрено рассмотрение принципа (концепции) наилучшего использования объектов недвижимости и формирование на его основе основных положений методики оценки недвижимости. Исходя из этого, прежде всего необходимо рассмотреть общие положения принципа (концепции) НЭИ, в частности, нормативно-правовую базу, посвященную данной теме.

Современное российское законодательство в области оценочной деятельности, в частности, Федеральные стандарты оценки, базируются на положениях международных стандартов оценки. К наиболее значимым международным оценочным стандартам можно отнести:

- International Valuation Standards (IVS) [1]

Принципу наилучшего использования посвящены разделы 30.4. и 140. стандарта IVS 104. Помимо определения и краткого описания принципа наилучшего использования объекта недвижимости, в данном стандарте указывается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна отражать вариант его наилучшего использования, указания на обязательность проведения анализа НЭИ отсутствуют.

- Royal Institution of Chartered Surveyors' professional standards (RICS) [2]

Последняя редакция RICS объединена с последней редакцией IVS, о которой говорилось выше, положения относительно принципа наилучшего использования совпадают, указания на обязательность проведения анализа НЭИ также отсутствуют. Отдельно стоит отметить, что, согласно данным стандартам (п. 4.6 стандарта VPS 4), принцип наилучшего использования рассматривается в качестве основы рыночной стоимости.

- European Valuation Standards (TEGOVA) [3]

В данных стандартах также дается определение и общая характеристика принципа НЭИ, указаний на обязательность проведения НЭИ нет (при этом отмечается, что решение о необходимости проведения анализа НЭИ при оценке недвижимости принимает не оценщик, а заказчик (п. 5.3.7 стандарта EVS 1)). Дополнительно необходимо отметить, что в данных стандартах приводятся пять критериев НЭИ (п. 5.3.10 стандарта EVS 1): к общепринятым четырем критериям («легальность», физическая и финансовая

осуществимость, максимальная продуктивность) добавлен критерий «supported by evidence» (буквально – «подкреплено доказательствами»), разъяснения к данному критерию не приведены. Можно выдвинуть предположение, что под «доказательствами» авторы TEGOVA понимают расчеты, проводимые в ходе анализа НЭИ.

- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) [4]

Стандарты, рассмотренные выше (IVS, RICS и TEGOVA) представляют европейскую школу оценки, стандарты USPAP относятся к американской оценочной школе. Согласно USPAP, анализ НЭИ – обязательный шаг при проведении оценки недвижимости (п. b стандарта Standards 1-3). Результаты проведения анализа НЭИ при оценке недвижимости должны быть тщательно обоснованы, подкреплены необходимыми расчетами и включены в отчет об оценке.

Таким образом, согласно вышеприведенным стандартам оценки, главным отличием проведения анализа НЭИ при оценке недвижимого имущества в европейской и американской школах оценки является его обязательность. В силу большей консервативности и урегулированности европейского рынка недвижимости (стабильность и информационная насыщенность рынка, «отлаженная» система законодательного регулирования как в отношении самих объектов недвижимости, так и касательно территорий, на которых они расположены, в целом (например, зонирование территорий)) объекты недвижимости в большинстве случаев изначально используются наиболее эффективно, что приводит к тому, что проведение анализа НЭИ при оценке недвижимости становится необязательным. Обязательность проведения анализа НЭИ, установленная американской школой оценки, обусловлена меньшей консервативностью американского рынка недвижимости и исторически сложившейся практикой проведения анализа при оценке недвижимости [5].

Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность в РФ, являются Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [6], устанавливающий правовые основы регулирования оценочной деятельности в РФ, и Федеральные стандарты оценки, определяющие основные положения и обязательные требования в отношении оценочной деятельности.

Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости рассматривается в части VI ФСО №7 «Оценка недвижимости» [7]. Согласно данной части, под наиболее эффективным использованием недвижимости понимается физически возможное, юридически разрешенное и финансово оправданное использование недвижимости, приводящее к максимизации ее продуктивности. При этом необходимо

отметить, что НЭИ может соответствовать не только фактическому использованию объекта недвижимости, но и предполагать ремонт или реконструкцию объектов с целью максимизации их продуктивности.

В соответствии с ФСО №7, анализ НЭИ, являясь основой рыночной оценки, позволяет решать ряд задач, связанных с оцениваемым имуществом, в частности:

- выявление наиболее финансово выгодного варианта использования объекта недвижимости, который впоследствии станет «ориентиром» для покупателей и продавцов рынка недвижимости для формирования цены сделки;
- применение результатов анализа для выбора подходов и методов оценки при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

ФСО №7 предполагает несколько вариантов применения анализа НЭИ по объектам оценки:

- земельный участок с улучшениями (с объектами капитального строительства): проведение оценки с учетом фактического использования, при этом застроенный ЗУ оценивается как незастроенный;
- земельный участок без улучшений: проведение оценки с учетом фактического использования ЗУ;
- объект капитального строительства: проведение оценки с учетом фактического использования ОКС;
- часть объекта капитального строительства: проведение оценки с учетом фактического использования других частей ОКС;
- часть реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта капитального строительства: проведение оценки с учетом НЭИ реконструируемого объекта в целом.

Помимо ФСО №7, вопросы НЭИ также рассматриваются в Распоряжении Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» [8] (далее – Распоряжение). Согласно Распоряжению, под принципом наиболее эффективного использования земельного участка понимается «наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной» [8].

К основным факторам, учитываемым при определении НЭИ земельного участка, относятся:

- целевое назначение, текущее использование и ВРИ оцениваемого ЗУ;
- основные способы землепользования, характерные для ближайших к оцениваемому ЗУ участков;
- социально-экономические особенности, в частности, перспективы района расположения оцениваемого ЗУ, ситуация на рынке недвижимости.

Согласно Распоряжению, информация, полученная в результате анализа НЭИ земельного участка, является рекомендуемой к включению в состав отчета об оценке, а также одним из необходимых условий применения различных методов оценки ЗУ (метод выделения, метод распределения, метод остатка, метод предполагаемого использования).

Анализируя российское законодательство в области оценочной деятельности, можно сделать вывод о том, что концепция НЭИ практически не находит отражения в основных нормативно-правовых актах.

Так, в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [6] вопросы проведения анализа наилучшего использования объекта недвижимости не рассматриваются. В частности, рассматриваемый ФЗ не включает анализ НЭИ в перечень обязательных частей в составе отчета об оценке (ст. 11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [6]). Согласно абз. 7 ст. 11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [6], оценщик по своему усмотрению может включать иные, необходимые для обоснования примененного метода расчета стоимости объекта недвижимости, сведения. Так как к таким сведениям можно отнести анализ НЭИ, то можно сделать предположение, что ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [6] косвенно относит анализ НЭИ к необязательным частям в составе отчета об оценке.

Согласно части V ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [9], проведение анализа НЭИ не входит в перечень обязательных требований к проведению оценки.

Согласно части III ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» [10], анализ НЭИ не относится к обязательным сведениям, содержащимся в отчете об оценке.

Однако, если обратиться к проектам редакций ФСО за предыдущие годы, можно увидеть, что в них вопрос применения принципа (концепции) наилучшего использования при оценке недвижимого имущества рассмотрен более обширно, чем в современных редакциях. Так, Озеров Е.С. в своей статье [11] отмечает, что в проекте редакции ФСО №1 за 2009 г. применение принципа (концепции) НЭИ было обязательным условием при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости. Дополнительно понятие принципа (концепции) наилучшего использования было включено в определение понятия

«рыночная стоимость» в части того, что при определении цены сделки продавец и покупатель действуют «в своих интересах, исходя из условия наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки» [11].

Помимо этого, в указанной статье говорится, что проектом редакции ФСО №2, помимо определения понятия НЭИ и утверждения об обязательности использования данного принципа (концепции) при оценке недвижимого имущества, дается поэтапное описание проведения анализа НЭИ недвижимости:

1. определение всех вероятных вариантов использования объекта недвижимости;
2. исключение юридически недопустимых вариантов использования;
3. исключение вариантов использования, физическая реализация которых невозможна;
4. исключение финансово неосуществимых вариантов использования;
5. исключение экономически невыгодных вариантов (доходы от использования не покрывают расходы на реализацию проекта использования недвижимости);
6. выявление из оставшихся наиболее продуктивного варианта использования объекта недвижимости (наибольшая доходность при наименьшем уровне риска).

Как видно из анализа современных редакций ФСО, вышеописанные проекты редакций реализованы не были.

Таким образом, согласно современному российскому законодательству в области оценочной деятельности, проведение анализа НЭИ при оценке объектов недвижимости не является законодательно установленным обязательным этапом проведения оценки, оценщик вправе самостоятельно принимать решение о необходимости проведения анализа НЭИ и включения его в отчет об оценке. Такая позиция, а также малая проработка вопроса в целом, являются основными недостатками российского законодательства об оценочной деятельности касательно проведения анализа НЭИ. Для устранения данных недостатков целесообразно переработать существующие редакции ФСО с включением в них алгоритма анализа НЭИ объекта недвижимости (как это было сделано в нереализованных проектах редакций ФСО), а также законодательно определить примерный перечень случаев, в которых проведение анализа НЭИ при оценке недвижимого имущества целесообразно.

1.2. Общая характеристика и методические основы применения принципа наилучшего использования

Прежде чем перейти к рассмотрению общих положений принципа наилучшего использования, необходимо провести краткий ретроспективный анализ понятия НЭИ.

Ретроспективно понятие НЭИ в первую очередь находит отражение в работах зарубежных экономистов: А. Маршалл, И. Фишер, Дж. Грааскамп, Г. Харрисон, Д. Фридман и Н. Ордуэй и другие.

Альфред Маршалл в своей работе *Principles of Economics* (1920 г.) [12] напрямую не вводит понятия НЭИ, однако описывает такие процессы, которые лежат в основе определения наиболее эффективного варианта использования недвижимого имущества. Так, в главе 5 книги 3 Маршалл описывает принцип предельной полезности при выборе различных вариантов потребления одной вещи, в частности, приводит пример семейной пары, определяющей, какая статья семейного бюджета подлежит сокращению, руководствуясь принципом минимизации совокупной потери полезности и максимизации совокупного остатка полезности. Несмотря на то, что приведенный пример не касается недвижимого имущества, описанный в нем принцип предельной полезности впоследствии станет основой принципа наилучшего использования недвижимости: выбирается такой вариант использования, при котором упущенная выгода минимальна, а выгода от дальнейшего использования максимальна.

Далее, в главе 11 книги 5 Маршалл рассматривает различные варианты использования земельных участков (свободный или застроенный участок, влияние улучшений на стоимость участка и т.д.). В частности, в этой главе Маршалл говорит о том, что выбор того или иного варианта застройки участка (выбор варианта использования участка) будет напрямую зависеть от текущих расходов на застройку, будущих доходов от использования и их соотношения. Можно сказать, что в этой главе Маршалл косвенно сформулировал такой критерий принципа наилучшего использования, как «финансовая обеспеченность».

Ирвинг Фишер в своей работе *The Theory of Interest* (1930 г.) [13] осмысляет идеи максимальной продуктивности (полезности), к которой стремиться владелец недвижимости при ее использовании. Несмотря на то, что Фишер, как и Маршалл, не вводит понятия НЭИ, его идеи максимальной продуктивности косвенно формируют такой критерий принципа наилучшего использования, как «максимальная продуктивность» [14].

Во второй половине XX века понятие НЭИ, сформировавшееся на основе вышеописанных работ А. Маршалла и И. Фишера, подверглось критике со стороны ряда экономистов. В частности, Джеймс Грааскамп, называя НЭИ нереалистичной концепцией,

ввел понятия «наиболее подходящее использование» и «наиболее вероятное использование» [15]. Под «наиболее подходящим использованием» Грааскамп понимал такое использование объекта недвижимости, при котором достигается равновесное соотношение потребительского спроса, стоимости производства, затрат на создание коммунальной инфраструктуры и финансового и экологического влияния на третьих лиц. В дальнейшем понятие «наиболее подходящего использования» было расширено с учетом таких факторов, как политическая обстановка и состояние рынка капитала, и получило новое название – «наиболее вероятное использование». Идеи Грааскампа до сих пор являются предметом споров среди теоретиков оценки.

Помимо Дж. Грааскампа, традиционное понятие НЭИ критиковалось в статьях Р. Ратклиффа (1964 г.) [16] и У. Киннарда (1966 г.) [17].

У. Киннард говорит о том, что максимальная прибыль от использования недвижимого имущества больше не является основным критерием выбора для будущего собственника недвижимости, понятие «максимизация» уступает место понятию «оптимизация». В связи с этим применение принципа НЭИ при выборе варианта использования недвижимости ставится под сомнение.

По мнению Р. Ратклиффа, цена земли, определенная в результате выбора варианта наилучшего использования, является гипотетической величиной, что не позволяет сделать однозначный вывод о том, какова будет реакция рынка недвижимости на такой земельный участок (велика вероятность, что такой участок не будет продан в принципе). Ратклифф также не согласен с тем, что при использовании принципа НЭИ невозможно определить производительность улучшений без привязки к конкретному земельному участку и наоборот.

Появление термина НЭИ в российской оценочной терминологии связано с переводом на русский язык работ таких экономистов, как Г. Харрисон, Д. Фридман и Н. Ордуэй. Г. Харрисон в своей работе «Оценка недвижимости» [18] вводит понятие «лучшее и наиболее эффективное использование»; Д. Фридман и Н. Ордуэй в своей работе «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» [19] вводят понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», которое используется в работах многих российских экономистов и в настоящее время (также применима и сокращенная форма – НЭИ).

В дальнейшем принцип (концепция) НЭИ получила развитие в работах многих отечественных экономистов. В частности, принцип наилучшего использования рассматривается в работах таких авторов, как Ардзинов В.Д. и Александров В.Т., Грязнова А.Г. и Федотова М.А., Грибовский С.В., Максимов С.Н. и другие. В работах

этих авторов дается общее понятие принципа наилучшего использования, рассматриваются его критерии и направления анализа (анализ застроенных и незастроенных земельных участков). Однако необходимо отметить, что, несмотря на большое количество работ, посвященных принципу НЭИ, такие работы во многом опираются на уже существующие зарубежные исследования и разработки в вопросах применения НЭИ при оценке недвижимости и, как правило, носят достаточно общий характер, не предлагая конкретных вариантов внедрения принципов НЭИ в процесс оценки недвижимости.

Отдельно необходимо выделить статьи современных российских исследователей, посвященные принципу наилучшего использования. Такие статьи, в отличие от учебников и учебно-методических пособий, рассматривают принцип наилучшего использования не обобщенно, а концентрируются на каком-либо одном направлении, связанном с применением принципа НЭИ. Так, в п. 1.1. главы 1 данной выпускной квалификационной работы была рассмотрена статья Озерова Е.С., посвященная отражению принципа наилучшего использования в современном российском оценочном законодательстве. Также далее в работе (п. 2.2. главы 2) будут рассмотрены статьи Бойко А.Ю. и Фоменко А.Н., посвященные современному применению принципа НЭИ, в частности, вопросам необходимости проведения анализа наилучшего использования при оценке недвижимости и вопросам корректности формулировки критериев соответствия НЭИ.

Вопросы, связанные с необходимостью проведения анализа НЭИ при оценке недвижимости, также рассматриваются в статьях Артеменкова А.И., Михайлеца В.Б [20] и Воловича Н.В., Кляйбера В [21]. По мнению Артеменкова и Михайлеца, в условиях развитого рынка и отлаженной системы законодательного регулирования использования объектов недвижимости необходимость в определении варианта наилучшего использования отпадает, так как текущее использование объектов недвижимости в большинстве случаев будет совпадать с вариантом НЭИ. В остальных случаях (развивающийся или слабо развитый рынок недвижимости, недостатки в системе законодательного регулирования и т.д.) принцип НЭИ является относительным, так как во многом зависит от взглядов оценщика, продавца и покупателя объекта недвижимости на вариант наилучшего использования. Волович и Кляйбер в своей статье, опираясь на опыт европейской оценочной школы, утверждают, что анализ НЭИ необходим только в случаях определения инвестиционной стоимости; проведение анализа НЭИ при определении рыночной стоимости носит формальный характер и не является обязательным.

Смоляк С.А. в своей статье проводит сравнительный анализ понятий «существующее использование», «нормативное использование», «приемлемое использование» и «наиболее эффективное использование» [22, 23].

Вопросы практического применения принципа наилучшего использования при оценке недвижимости рассмотрены в работах таких авторов, как Акулова Е.О. [5, 24], Петровой М.В. [25], Орловой Д.М. и Лепихиной О.Ю. [26], Лебедева В.В. [27], Перевозчикова А.Г. [28] и др. Акулова Е.О. в своих работах рассматривает алгоритм, по которому для каждого объекта недвижимости будет вынесено решение о необходимости проведения анализа НЭИ на основе физического состояния оцениваемого объекта, а также предлагает внедрить метод анализа иерархий в процесс выбора варианта наилучшего использования объекта недвижимости. Петрова М.В. в своей работе предлагает включить в алгоритм проведение анализа НЭИ этап рассмотрения экспертного мнения по поводу выбора варианта наилучшего использования. Аналогичные предложения, только в отношении проведения социологических опросов населения, выдвигают в своей работе Орлова Д.М. и Лепихина О.Ю. Вопросы, связанные с необходимостью корректного учета величины функционального устаревания при определении варианта наилучшего использования, рассматривает в своей работе Лебедев В.В. Перевозчиков А.Г. в своей работе предлагает упрощенные формулы расчета стоимости объекта недвижимости при определении варианта НЭИ с использованием методов выделения и остатка.

Рассматривая статьи современных российских исследователей также необходимо отметить, что подавляющее большинство таких статей рассматривают теоретические вопросы (необходимость проведения анализа НЭИ, законодательное регулирование вопроса и т.д.), не уделяя должного внимания вопросам практического применения.

Таким образом, несмотря на достаточно большое количество зарубежных и российских работ, посвященных принципу наилучшего использования при оценке объектов недвижимости, все они посвящены общему описанию теоретической части концепции, в малой степени затрагивая вопросы практического применения концепции при оценке недвижимого имущества.

Как было сказано выше, в соответствии с российским законодательством об оценочной деятельности, под наиболее эффективным использованием недвижимости понимается физически возможное, юридически разрешенное и финансово оправданное использование недвижимости, приводящее к максимизации ее продуктивности. Аналогичное определение понятия наиболее эффективного использования дано и в Международных стандартах оценки [29].

В основе принципа наилучшего использования объектов недвижимости лежит концепция альтернативной стоимости [30]. Концепция альтернативной стоимости подразумевает выбор определенного варианта использования ресурса из всех возможных альтернативных вариантов. При этом выбранный вариант, по сравнению с альтернативными, должен обеспечивать максимальную выгоду (упущенная выгода при отказе от альтернативных вариантов минимальна).

Согласно теории оценки, принцип наиболее эффективного использования выделен в отдельную, четвертую, группу принципов оценки и представляет собой некий «принцип в принципе», так как обобщает влияние принципов из трех других групп [31]:

- принципы «потенциального собственника»:
 - полезность: идея максимальной продуктивности (полезности), к которой стремится собственник при использовании недвижимости, при этом под полезностью понимаются будущие доходы и иные выгоды, которые собственник сможет получить в результате использования недвижимости;
 - замещение: возможность выбора среди объектов-аналогов;
 - ожидание: соотношение текущей стоимости недвижимости и будущих доходов от ее использования;
- принципы «эксплуатации»:
 - вклад: компонентов (земельный участок, улучшения, рабочая сила, менеджмент) в формирование итоговой стоимости объекта недвижимости, в частности, при анализе наиболее эффективного использования данный принцип помогает определить, как те или иные компоненты влияют на итоговую стоимость (уменьшают или увеличивают), и выявить недостающие или излишние компоненты);
 - остаточная продуктивность: величина чистого операционного дохода от использования объекта недвижимости;
 - сбалансированность: оптимальное сочетание компонентов объекта недвижимости, обеспечивающих его наиболее эффективное использование и, как следствие, максимальную стоимость объекта;
 - разделение: физическое (например, разбивка земельного массива на отдельные земельные участки) и правовое (например, при разбивке земельного массива на части – выделение частей под аренду, для собственного использования и т.д.) разделение с целью достижения максимальной стоимости объекта;
- принципы «рыночной среды»:
 - спрос и предложение;
 - конкуренция;

- изменения во внешней среде;
- соответствие объекта недвижимости потребностям рынка (принципы, учитываемые при проведении социально-экономического анализа в процессе выбора наилучшего варианта использования объекта недвижимости);

- принцип НЭИ.

Анализ НЭИ подразумевает комплексное изучение и анализ нескольких альтернативных вариантов использования объекта недвижимости по следующим направлениям:

- социально-экономический анализ: изучение состояния и динамики рынка недвижимости в целом, определение потенциальных пользователей объекта недвижимости («целевой рынок» [19], [32]), выявление у рассматриваемого объекта недвижимости характеристик, выгодно отличающих его от конкурирующих объектов («конкурентный дифференциал» [19], [32]), анализ существующих и/или планируемых конкурирующих объектов, изучение социальной обстановки (демография, благосостояние население и т.д.);

- анализ осуществимости: определение «потенциала местоположения» [19], [32] объекта недвижимости (преобладающие типы землепользования, доступность, обеспеченность инфраструктурой, экологическая обстановка), определение физической и технологической возможностей использования объекта недвижимости исходя из физических и природно-климатических особенностей рассматриваемой территории, наличия ресурсов, уровня подготовки персонала и т.д. («ресурсный потенциал» и «технологическая обоснованность» [19], [32]), расчет базовых составляющих стоимости для каждого варианта использования объекта;

- анализ НЭИ: составление плана реализации каждого варианта использования с учетом данных, полученных в результате рыночного анализа и анализа осуществимости, а также проверка выбранных вариантов на соответствие критериям принципа наилучшего использования.

Критериями соответствия выбранного варианта использования объекта недвижимости наиболее эффективному использованию являются:

- «юридическая допустимость»: анализ соответствия вариантов использования законодательным нормам (например, правила землепользования и застройки, земельное, лесное, водное законодательство, санитарные требования, наличие ограничений и/или обременений (договоры аренды, сервитуты и т.д.));

- «физическая осуществимость»: анализ физических и пространственных характеристик вариантов использования (формы и размеры участков, состояние грунтов,

почвенные, гидрологические и прочие характеристики), доступность (наличие/отсутствие подъездных путей, удобство подъездов и т.д.), наличие инженерных коммуникаций;

- «финансовая обеспеченность»: анализ соотношения доходов и расходов (финансово целесообразным вариантом считается вариант, способный обеспечить положительный доход);
- «максимальная продуктивность»: выбор варианта, способного обеспечить максимальную стоимость объекта недвижимости.

Такая последовательность критериев соответствия, в первую очередь, обусловлена рекомендациями, представленными в Международных стандартах оценки. Согласно пункту 6.5 МСО, физическая реализация варианта использования невозможна, если имеются какие-либо законодательные запреты на такое использование. Физическая реализация также невозможна при отсутствии необходимого финансирования. Вариант, не имеющий законодательных и физических запретов на реализацию, обеспеченный необходимым финансированием и имеющий максимальную стоимость, является вариантом наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Обобщенно алгоритм определения варианта наилучшего использования объекта недвижимости представлен ниже (Рисунок 1).



Рисунок 1 – Алгоритм определения варианта наилучшего использования объекта недвижимости

Выводы по главе

Наиболее эффективным использованием недвижимости является физически возможное, юридически разрешенное и финансово оправданное использование недвижимости, приводящее к максимизации ее продуктивности.

Вариантом наиболее эффективного использования объекта недвижимости является вариант, не имеющий законодательных и физических запретов на реализацию, обеспеченный необходимым финансированием и имеющий максимальную стоимость.

Анализируя зарубежную и российскую нормативно-правовую базу в области применения принципа наилучшего использования при оценке недвижимого имущества, можно сделать вывод о недостаточности проработки данного вопроса в современном российском законодательстве.

Для решения этой проблемы целесообразно переработать существующие редакции ФСО с включением в них алгоритма анализа НЭИ объекта недвижимости, а также законодательно определить примерный перечень случаев, в которых проведение анализа НЭИ при оценке недвижимого имущества обязательно.

Малая проработка данной темы также отмечается в работах современных российских экономистов: они, как правило, опираются на уже существующие зарубежные исследования и разработки в вопросах применения НЭИ при оценке недвижимости и носят достаточно общий характер, не предлагая конкретных вариантов внедрения принципов НЭИ в процесс оценки недвижимости.

2. Практическое применение принципа наилучшего использования объектов недвижимости

2.1. Стандартные приемы и методы оценки вариантов наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Анализ вариантов НЭИ объекта недвижимости проводится по следующим направлениям: незастроенный или условно незастроенный земельный участок и земельный участок с улучшениями.

Анализ варианта наилучшего использования для земельного участка без улучшений может проводиться по двум направлениям: когда на земельном участке улучшения отсутствуют фактически, и когда земельный участок теоретически свободен от улучшений (т.е. земельный участок может быть освобожден от существующих улучшений путем их сноса). Также необходимо отметить, что, согласно теории оценки недвижимости, в независимости от наличия или отсутствия улучшений, земельный участок необходимо рассматривать как свободный с целью определения эффективности его текущего использования.

Анализ вариантов наилучшего использования для земельного участка без улучшений позволяет решить ряд задач:

- «выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка;
- оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка;
- рекомендации по использованию участка с точки зрения его экономической эффективности;
- подбор аналогов для оценки стоимости земли с использованием сравнительного подхода;
- оценка совокупного износа улучшений и выдачи рекомендаций для их реконструкции или перестройки в будущем» [32], [36].

Использование земельного участка, на котором улучшения отсутствуют фактически, возможно в нескольких вариантах:

- продажа или сдача в аренду земельного участка в его текущем состоянии (без улучшений; применим для ситуаций перенасыщения рынка);
- использование принципа «разделения» с целью увеличения продуктивности земельного участка;
- застройка земельного участка.

Использование земельного участка, на котором улучшения отсутствуют теоретически, также возможно в нескольких вариантах:

- снос существующих улучшений для последующей продажи пустого земельного участка (применим для ситуации перенасыщения рынка);
- снос существующих улучшений для застройки земельного участка новыми улучшениями;
- временное использование земельного участка с существующими улучшениями с их последующим сносом и застройкой участка новыми улучшениями («застройка с промежуточным использованием»; применим для ситуации, когда, в соответствии с рыночными прогнозами, существующие улучшения на текущем этапе использования земельного участка совпадают с вариантом его наилучшего использования; использование таких улучшений будет продолжаться до тех пор, пока не изменится рыночная ситуация, и не будут востребованы новые варианты застройки участка).

Основные формулы, используемые для расчета стоимости земельного участка при определении варианта наилучшего использования земельного участка без улучшений, представлены ниже (формулы (1) – (3)) [5].

$$C_{zy} = \frac{ЧОД - C_y \cdot k_y}{k_{zy}}, \quad (1)$$

где ЧОД – чистый операционный доход, д.е.;

C_y – затраты на улучшения, д.е.;

k_y – коэффициент капитализации для улучшений;

k_{zy} – коэффициент капитализации для земли.

Ставка капитализации, используемая при расчетах, определяется как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к стоимости такого объекта недвижимости. Ставка капитализации является одним из основных инструментов для оценки инвестиционной привлекательности (эффективности вложения средств) объекта недвижимости, его доходности.

Примечание: корректное определение двух различных коэффициентов капитализации возможно только в условиях развитости рынка недвижимости и при наличии большого объема открытых рыночных данных.

$$C_{zy} = \frac{ЧОД}{k_{общ}} - C_y, \quad (2)$$

где ЧОД – общий чистый операционный доход, д.е.;

C_y – затраты на улучшения, д.е.;

$k_{общ}$ – общий коэффициент капитализации.

Примечание: определение общего коэффициента капитализации возможно в условиях слабой развитости рынка недвижимости и при наличии небольшого объема открытых рыночных данных, однако такой подход не позволяет учитывать дополнительные риски, связанные с альтернативными вариантами использования, отличными от текущего, что в результате может привести к неверным результатам расчетов.

$$C_{zy} = C_{общ} - C_y, \quad (3)$$

где $C_{общ}$ – стоимость единого объекта недвижимости, д.е.;

C_y – затраты на улучшения, д.е.

Примечание: корректное применение данной формулы возможно только в условиях развитого местного рынка недвижимости, способного предложить достаточное количество объектов-аналогов.

Применение данных формул при определении варианта наилучшего использования земельного участка без улучшений представлено ниже (Рисунок 2) [5], [32].

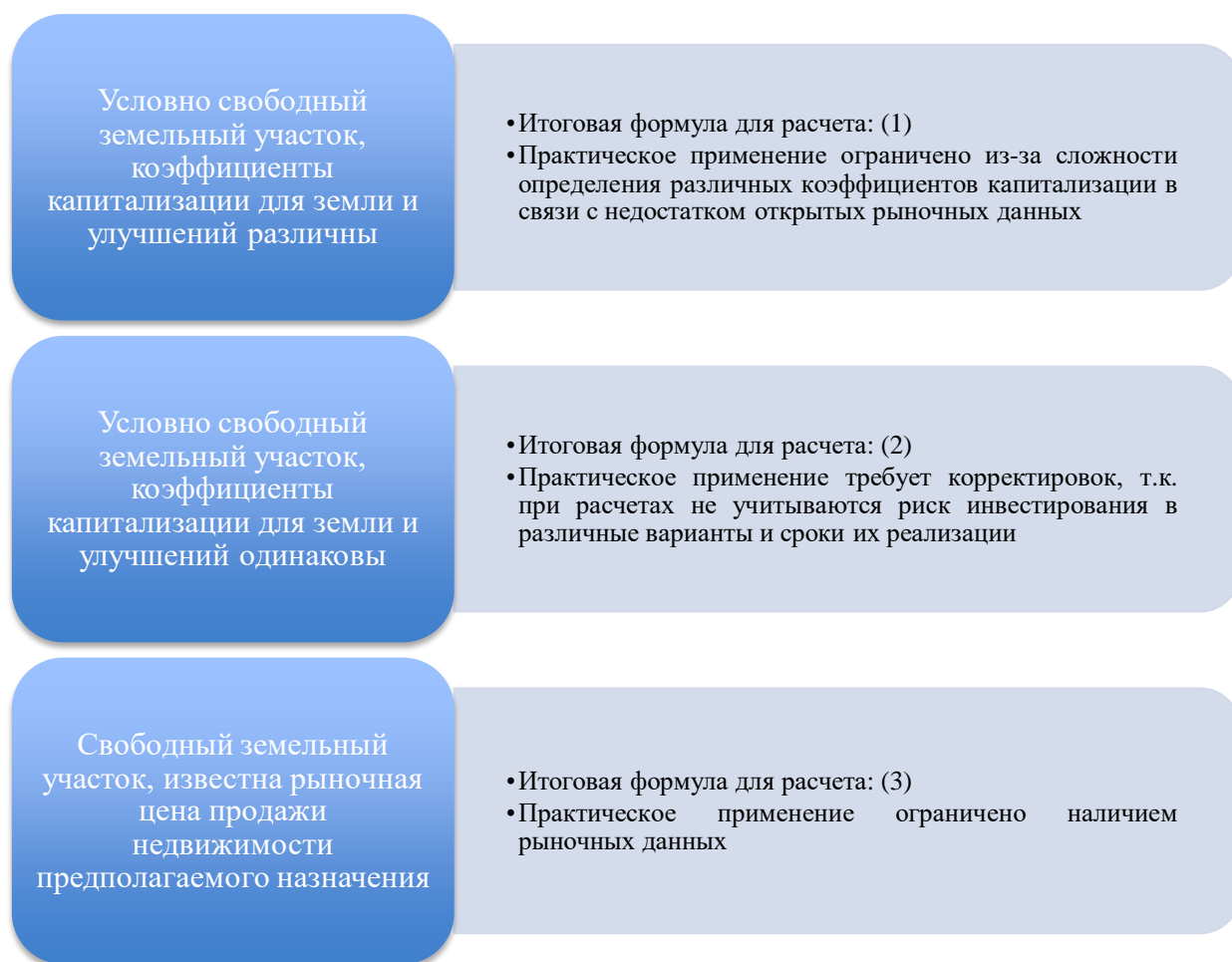


Рисунок 2 – Определение варианта наилучшего использования земельного участка без улучшений

Как видно из рисунка 1, существующие в настоящее время методы расчета стоимости земельного участка при определении варианта наилучшего использования

земельного участка без улучшений ограничены в применении. Поэтому некоторые авторы предлагают использовать зарубежные методы определения стоимости земли, в частности, «метод остатка в интерпретации оценщиков Великобритании» [5]. Согласно этому методу, итоговая формула для расчета стоимости земельного участка выглядит следующим образом (формула (4)) [5]:

$$C_{\text{зу}} = \frac{\text{ЧОД} - k_{\text{общ}} \cdot (Z_{\text{п}} + C_{\text{у}})}{k_{\text{общ}}(1 + \text{ВНД})^n \cdot (1 + Z_{\text{б}})}, \quad (4)$$

где ЧОД – общий чистый операционный доход, д.е.;

$k_{\text{общ}}$ – общий коэффициент капитализации;

$Z_{\text{п}}$ – затраты на продажу (агентские услуги, реклама, юридические услуги), %;

$C_{\text{у}}$ – затраты на улучшения, д.е.;

ВНД – внутренняя норма доходности, %;

n – срок реализации варианта использования, лет;

$Z_{\text{б}}$ – затраты на приобретение недвижимости, д.е.

По мнению автора [5], данный метод в силу своих возможностей получения наиболее точных результатов за счет учета при расчетах дополнительных рисков и сроков реализации является наиболее приемлемым при выборе варианта наилучшего использования для участков без улучшений. Однако необходимо отметить, что применение данного метода может быть ограничено наличием открытых рыночных данных, поэтому однозначно утверждать, что применение формулы (4) при расчетах дает наиболее точные результаты, нельзя.

Анализ варианта наилучшего использования для земельного участка с улучшениями предполагает два варианта: использование улучшений в их текущем состоянии и изменение текущего состояния улучшений путем их перестройки или реконструкции с целью улучшения их характеристик.

Анализ вариантов наилучшего использования для земельного участка с улучшениями позволяет решить ряд задач:

- «идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал;
- выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективного использования» [32].

Использование земельного участка с улучшениями возможно в нескольких вариантах [37]:

- использование в текущем состоянии;

- реконструкция улучшений: изменение площади за счет изменения этажности здания, изменение высоты помещений за счет разбора перекрытий и т.д.;
- модернизация улучшений: перепланировка, устранение функционального износа систем и оборудования и т.д.;
- капитальный ремонт улучшений: устранение физического износа систем и оборудования, конструкций здания;
- новое строительство: применим при экономической невыгодности предыдущих вариантов и, как правило, связан с большим процентом физического износа улучшений.

Основные формулы, использующиеся для расчета стоимости объекта недвижимости при определении варианта наилучшего использования земельного участка с улучшениями, представлены ниже (формулы (5) – (6)) [5].

$$C_{\text{общ}} = \frac{\text{ЧОД}}{k_{\text{общ}}} - Z_p, \quad (5)$$

где ЧОД – общий чистый операционный доход, д.е.;

$k_{\text{общ}}$ – общий коэффициент капитализации;

Z_p – затраты на реконструкцию, д.е.

Примечание: определение общего коэффициента капитализации возможно в условиях слабой развитости рынка недвижимости и при наличии небольшого объема открытых рыночных данных, однако такой подход не позволяет учитывать риски и сроки реконструкции, что в результате может привести к неверным результатам расчетов.

$$C_{\text{общ}} = \frac{\text{ЧОД}}{k_{\text{общ}}}, \quad (6)$$

где ЧОД – общий чистый операционный доход, д.е.;

$k_{\text{общ}}$ – общий коэффициент капитализации.

Применение данных формул при определении варианта наилучшего использования земельного участка с улучшениями представлено ниже (Рисунок 3) [5], [32].

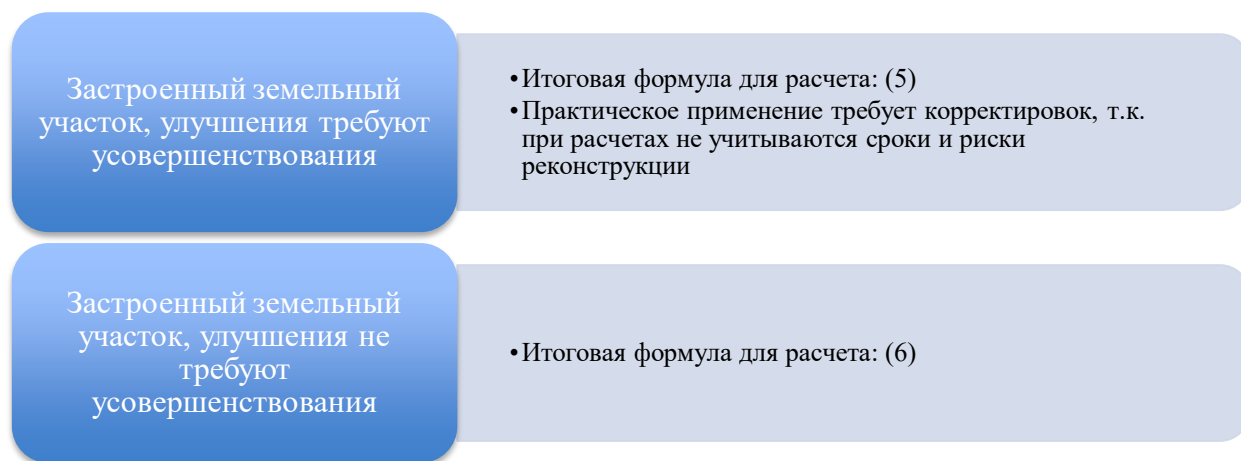


Рисунок 3 – Определение варианта наилучшего использования земельного участка с улучшениями

Применения формулы (4) при определении варианта наилучшего использования земельного участка с улучшениями возможен при замене затрат на строительство новых улучшений на затраты, связанные с реконструкцией существующих улучшений.

После определения вариантов наилучшего использования для застроенного и незастроенного/условно незастроенного земельных участков проводится сравнительный анализ этих вариантов. При сравнении вариантов может возникнуть ситуация, когда вариант наилучшего использования свободного земельного участка не совпадает с вариантом наилучшего использования застроенного земельного участка. Как правило, это связано с устареванием улучшений, расположенных на земельном участке; основные виды устареваний представлены ниже (Рисунок 4) [37].



Рисунок 4 – Виды устареваний

Формулы для расчета величин устареваний представлены ниже (формулы (7) – (12)) [36].

$$\text{ФУУ}_1 = C_{y.c.} - C_{y.n.}, \quad (7)$$

где ФУУ_1 – функциональное устаревание устранимое, 1-й вид, д. е.;

$C_{y.c.}$ – стоимость устройства недостающего элемента в существующем здании, д. е.;

$C_{y.n.}$ – стоимость устройства недостающего элемента при новом строительстве, д. е.

Примечание: подразумевается, что затраты на устройство недостающего элемента в существующем здании (уже построенном здании) превышают аналогичные затраты на моменте строительства здания.

$$\text{ФУУ}_3 = Z_B + \text{ПП} - \text{ФИ} + C_d + C_{BM}, \quad (8)$$

где ФУУ_3 - функциональное устаревание устранимое, 3-й вид, д. е.;

$Z_{\text{в}}$ – затраты на воспроизводство, д. е.;

ПП – предпринимательская прибыль, д. е.;

ФИ – физический износ, %;

$C_{\text{д}}$ – стоимость демонтажа, д. е.;

$C_{\text{вм}}$ – стоимость возвратных материалов (материалы, оставшиеся после демонтажа, например, арматура), д. е.

$$\text{ФУУ}_2 = Z_{\text{в}} + \text{ПП} - \text{ФИ} + C_{\text{д}} + C_{\text{вм}} + C_{\text{у.с.}} + C_{\text{у.н.}}, \quad (9)$$

где ФУУ_2 - функциональное устаревание устранимое, 2-й вид, д. е.;

$Z_{\text{в}}$ – затраты на воспроизводство, д. е.;

ПП – предпринимательская прибыль, д. е.;

ФИ – физический износ, %;

$C_{\text{д}}$ – стоимость демонтажа, д. е.;

$C_{\text{вм}}$ – стоимость возвратных материалов (материалы, оставшиеся после демонтажа, например, арматура), д. е.;

$C_{\text{у.т.}}$ – стоимость устройства недостающего элемента в существующем здании, д. е.;

$C_{\text{у.н.}}$ – стоимость устройства недостающего элемента при новом строительстве, д. е.

Примечание: как видно из формулы (9), затраты на модернизацию предполагают учет затрат на устранение избыточных элементов и устройство недостающих.

$$\text{ФУН}_1 = \text{ПчОД} + C_{\text{и}} - C_{\text{у.н.}}, \quad (10)$$

где ФУН_1 – функциональное устаревание неустранимое, 1-й вид, д. е.;

ПчОД – величина текущих потерь чистого операционного дохода, д. е.;

$C_{\text{и}}$ – стоимость издержек из-за устаревания, д. е.;

$C_{\text{у.н.}}$ – стоимость устройства недостающего элемента при новом строительстве, д. е.

$$\text{ФУН}_3 = Z_{\text{в}} + \text{ПП} - \text{ФИ} + \text{ПчОД} + C_{\text{и}} - C_{\text{в}}, \quad (11)$$

где ФУН_3 - функциональное устаревание неустранимое, 3-й вид, д. е.;

$Z_{\text{в}}$ – затраты на воспроизводство, д. е.;

ПП – предпринимательская прибыль, д. е.;

ФИ – физический износ, %;

ПчОД – величина текущих потерь чистого операционного дохода, д. е.;

$C_{\text{и}}$ – стоимость издержек из-за устаревания, д. е.;

$C_{\text{в}}$ – стоимость дополнительных выгод, д. е.

$$\Phi УН_2 = З_в + ПП - \Phi И + П_{чод} + С_{и} - С_{у.н.}, \quad (12)$$

где $\Phi УН_2$ - функциональное устаревание неустранимое, 3-й вид, д. е.;

$З_в$ – затраты на воспроизводство, д. е.;

ПП – предпринимательская прибыль, д. е.;

$\Phi И$ – физический износ, %;

$П_{чод}$ – величина текущих потерь чистого операционного дохода, д. е.;

$С_{и}$ – стоимость издержек из-за устаревания, д. е.;

$С_{у.н.}$ – стоимость устройства недостающего элемента при новом строительстве,

д. е.

2.2. Современное взгляды на анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Как было сказано выше, в оценочной практике сложилось два направления определения варианта наилучшего использования объекта недвижимости: наилучшее использование объекта недвижимости достигается за счет уже существующих на земельном участке улучшений (в этом случае земельный участок будет рассматриваться как застроенный) или за счет «перспективных» улучшений (в этом случае земельный участок рассматривается как свободный от существующих улучшений с перспективой застройки участка новыми улучшениями).

Однако некоторые исследователи [5] предлагают свои, более расширенные варианты определения НЭИ объектов недвижимости:

- анализ варианта наилучшего использования для свободного земельного участка:
 - земельный участок без улучшений;
 - земельный участок с улучшениями, процент износа которых больше 80% (улучшения подлежат сносу);
- анализ варианта наилучшего использования для земельного участка с улучшениями:
 - земельный участок с улучшениями жилого и/или коммерческого назначения, процент износа которых составляет 20-40% (улучшения пригодны к эксплуатации);
- анализ варианта наилучшего использования для свободного земельного участка и участка с улучшениями:
 - земельный участок с улучшениями, процент износа которых составляет 40-80% (улучшения требуют капитального ремонта);

- земельный участок с улучшениями, представляющими собой объекты незавершенного строительства;

- анализ варианта наилучшего использования не проводится:

- земельный участок с улучшениями общественного назначения, процент износа которых составляет 20-40% (улучшения пригодны к эксплуатации);

- земельный участок с улучшениями, процент износа которых меньше 20%.

Анализируя вышеизложенный вариант определения НЭИ объектов недвижимости, можно выделить ряд недостатков.

Во-первых, автор данной разработки, приводя проценты износа зданий, ссылается на некие «существующие шкалы оценки физического состояния». По состоянию на 2019 г. в РФ не существует официального документа, в котором бы описывались варианты соответствия процента износа здания и его состояния. Единственный подобный документ – Приказ Росстата №543 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов» [33] - утратил силу в 2015 г. В настоящее время действуют два официальных документа [34], [35], определяющих порядок признания МКД и иных ОКС аварийными или подлежащими реконструкции. Согласно этим документам, признание ОКС аварийным или подлежащим сносу проводится на основании решения специальной межведомственной комиссии, устанавливающей соответствие ОКС требованиям документов [34], [35] (необходимо отметить, что в указанных требованиях указания на точные проценты износа отсутствуют). Таким образом, предложение автора [5] определять пригодность объекта недвижимости к эксплуатации (и делать вывод о необходимости проведения анализа НЭИ) только на основе процента износа без анализа документации (решений межведомственных комиссий) кажется необоснованным со стороны существующего законодательства.

Во-вторых, автор [5] считает нецелесообразным проведение анализа НЭИ для вновь построенных объектов, обосновывая это тем, что «объекты нового строительства или реконструкции отвечают текущим потребностям рынка и представляют собой вариант наиболее эффективного использования ... позиционируются при продаже именно в текущем использовании, поскольку потенциальный покупатель нового или вновь реконструированного объекта не будет рассматривать возможность его сноса или реконцепции» [5]. Возможно, такой подход целесообразно применять к жилой недвижимости, реконцепция которой маловероятна, однако нельзя забывать о существовании коммерческой недвижимости свободного назначения (в особенности,

ПСН). Так, приобретая коммерческое здание свободного назначения или ПСН, инвестор может использовать их под разные функции (офисы, торговля, гостиничное обслуживание, объединение нескольких функций в МФК), а для определения, какая из функций будет наиболее выгодной, проведение анализа наилучшего использования необходимо.

Таким образом, по мнению автора данной выпускной квалификационной работы, предложенная автором [5] схема требует некоторых теоретических доработок и в существующем варианте не совсем применима.

Помимо предложений по модернизации вариантов определения наилучшего использования, в настоящее время выдвигаются предложения по улучшению критериев наилучшего использования. Так, в статье [38] предлагается следующий критический анализ критериев наилучшего использования.

- «Юридическая допустимость»: основной вопрос, возникающий при проверке соответствия варианта использования данному критерию, состоит в том, что в действительности можно считать юридическим ограничением. По мнению автора рассматриваемой статьи, одно и то же юридическое ограничение может по разному отражаться на разных вариантах использования: для одного варианта оно может быть преодолено, а для другого нет.

Например, если предложенный вариант использования не соответствует действующим правилам землепользования и застройки, однозначно говорить о том, что такой вариант является юридически недопустимым, нельзя. Законодательно установленная возможность внесения изменений в правила землепользования и застройки дает инвестору право перевести свой вариант использования объекта недвижимости в категорию юридически допустимого. Однако, необходимо соотносить временные и финансовые затраты на внесение изменений в ПЗЗ и то, какую выгоду это принесет инвестору. Если предложенный вариант использования объекта изначально является юридически недопустимым в части соответствия ПЗЗ, но будущие доходы от такого варианта использования объекта недвижимости покроют текущие затраты на внесение изменений в ПЗЗ, то инвестор может воспользоваться возможностью внесения таких изменений для того, чтобы вариант использования соответствовал критерию юридической допустимости. В противном случае, внесение изменений в ПЗЗ является нецелесообразным, предложенный вариант использования будет действительно юридически недопустимым.

По мнению автора данной выпускной квалификационной работы, такая трактовка критерия «юридической допустимости» имеет место быть: если вариант наилучшего

использования объекта недвижимости не соответствует критерию «юридической допустимости», но есть возможность преодолеть существующие ограничения, то его можно принять на рассмотрение, сделав допущение, что однозначный вывод о приемлемости такого варианта будет сделан после проверки на соответствие другим критериям наилучшего использования.

- «Физическая осуществимость»: по мнению автора рассматриваемой статьи, данный критерий носит формальный характер, т.к. абсолютное большинство физических ограничений легко устранимы, и в конечном итоге анализ наилучшего варианта использования объекта недвижимости на соответствие этому критерию сводится к анализу временных и финансовых затрат, необходимых для устранения ограничений.

- «Финансовая обеспеченность»: анализ варианта наилучшего использования объекта недвижимости на соответствие данному критерию, по мнению автора рассматриваемой статьи, является оправданным в случае, если в качестве варианта использования рассматривается коммерческий объект. В случае рассмотрения отдельных социальных объектов, их финансовая оправданность остается под вопросом, поэтому при проведении оценки таких объектов необходимо исходить из «допущения здравого смысла решения о создании рассматриваемого актива (или вида его разрешенного использования)» [36]. Финансово оправданными такие объекты будут только при рассмотрении их в комплексе с объектами, приносящими доход и способными покрыть издержки строительства социальных объектов (например, при строительстве жилого микрорайона доходы от реализации жилой недвижимости могут покрыть расходы на строительство школы, поликлиники и иных необходимых социальных объектов).

- «Максимальная продуктивность»: вопрос о корректности применения данного критерия при определении варианта наилучшего использования поднимается не в первый раз (одним из первых об этом писал У. Киннард [16]). По мнению автора рассматриваемой статьи, в современных условиях критерий максимальной стоимости объекта недвижимости не является определяющим при принятии решений. Основной фактор – ситуация на рынке инвесторов, где понятие «максимальная стоимость» заменяется на понятие «наиболее вероятная стоимость при наиболее выгодном использовании» [38].

По мнению автора данной выпускной квалификационной работы, такая трактовка критерия «максимальной продуктивности» имеет место быть. Выбор варианта наилучшего использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта недвижимости, не гарантирует, что объект недвижимости в действительности будет продан по такой цене. Как было отмечено выше, в первую очередь необходимо

ориентироваться на ситуацию на рынке инвесторов. Возможно, заинтересованность в выбранном варианте использования объекта недвижимости есть только у небольших инвесторов, которые не смогут приобрести недвижимость по максимальной цене. Поэтому, при анализе вариантов наилучшего использования на соответствие критерию «максимальной продуктивности» не всегда целесообразно ориентироваться только на тот вариант, в котором стоимость объекта недвижимости. Желательно произвести анализ, сравнить рассчитанное значение стоимости объекта недвижимости и максимально возможную цену, за которую данный объект недвижимости может быть приобретен инвестором, и определить тот вариант использования, наиболее вероятная цена продажи которого будет максимальна.

Таким образом, критерии наилучшего использования объекта недвижимости вполне могут применяться в существующем виде, однако, для достижения лучших результатов анализа требуют некоторых доработок.

Наконец, необходимо упомянуть о том, что некоторые представители современного российского оценочного сообщества предлагают проводить анализ наилучшего использования только «для целей девелопмента или реконструкции при разработке инвестиционного проекта или бизнес-плана» [39]. По мнению автора рассматриваемой статьи [39], анализ наиболее эффективного использования представляет собой упрощенный инвестиционный анализ, по результатам которого определяется инвестиционная стоимость, поэтому проводить такой анализ целесообразно только в отношении фактически незастроенных земельных участков и объектов недвижимости, подлежащих реконструкции. В остальных случаях (земельные участки с улучшениями, не требующими реконструкции) необходимо проводить оценку с учетом текущего использования объекта недвижимости. Также автор статьи утверждает, что в большинстве случаев объекты недвижимости приобретаются «с целью их дальнейшего использования в текущем состоянии» [39]. Этот факт еще раз доказывает, что в проведении анализа наилучшего использования для земельного участка с улучшениями, не требующими реконструкции, нет необходимости.

По мнению автора данной выпускной квалификационной работы, такой подход практически не оправдан, т.к. решение о необходимости проведения анализа наилучшего использования должно приниматься для каждого оценочного случая индивидуально. Очевидно, что, если оценивается жилое помещение или дачный дом, необходимости в проведении анализа НЭИ, оценка проводится исходя из фактического назначения объекта. Если же оценивается нежилое здание не требующее реконструкции, но которое можно модернизировать, тем самым изменив его фактическое назначение, говорить о том, что

проведение анализа НЭИ не требуется, не совсем корректно. Также автор данной выпускной работы не согласен с утверждением, что большинство приобретаемых объектов недвижимости в дальнейшем используются исключительно по своему изначальному назначению. Например, приобретя офисное здание и проведя анализ НЭИ, инвестор может путем модернизации изменить назначение здания на торгово-офисное или МФК.

Выводы по главе

В оценочной практике сложилось два направления определения варианта наилучшего использования объекта недвижимости: наилучшее использование незастроенного земельного участка и наилучшее использование земельного участка с улучшениями. В ходе оценки после определения вариантов НЭИ по двум направлениям производится сравнительный анализ, в результате которого вариант наилучшего использования земельного участка без улучшений должен совпадать с вариантом наилучшего использования застроенного земельного участка. Несовпадение вариантов наилучшего использования связано с устареванием улучшений: функциональным и экономическим.

Современные исследователи данной темы предлагают свои, как более расширенные (определение варианта анализа НЭИ на основе данных об износе), так и достаточно сокращенные (проведение анализа НЭИ только для незастроенных земельных участков и участков с улучшениями, требующими реконструкции) варианты определения наилучшего использования объекта недвижимости. Проведенный анализ таких предложений показал, что их применение невозможно либо из-за теоретических недоработок (первый вариант), либо из-за практической неоправданности (второй вариант).

Помимо предложений по модернизации вариантов определения наилучшего использования, в настоящее время выдвигаются предложения по улучшению критериев наилучшего использования. В ходе анализа таких предложений было установлено, что критерии наилучшего использования объекта недвижимости вполне могут применяться в существующем виде, однако, для достижения лучших результатов анализа требуют некоторых доработок, в частности, требует доработок критерий «максимальной продуктивности».

3. Формирование методики оценки недвижимости на основе принципа наилучшего использования

Учитывая выводы, сделанные в 1 и 2 главах выпускной квалификационной работы, выявлена необходимость формирования методики оценки недвижимости на основе принципа наилучшего использования. В основе данной методики лежит необходимость учета принципа наилучшего использования объекта недвижимости при его оценке разными подходами. В частности, одним из ключевых аспектов методики является проведение сравнительного анализа текущего варианта использования объекта недвижимости с вариантом его наилучшего использования с целью определения затрат на доведение объекта недвижимости до варианта его НЭИ и последующего их учета при оценке.

Применение данной методики при оценке предполагает реализацию следующих процедур:

- выявление варианта наилучшего использования оцениваемого объекта недвижимости;
- сравнение варианта наилучшего использования с текущим вариантом использования оцениваемого объекта недвижимости:
 - варианты использования совпадают: оценка объекта недвижимости разными подходами к оценке исходя из текущего варианта его использования;
 - варианты использования не совпадают: оценка объекта недвижимости разными подходами к оценке исходя из варианта его наилучшего использования с учетом затрат, необходимых для приведения текущего варианта использования к варианту наилучшего использования;
- сравнение результатов, полученных в ходе применения разных подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Более подробно алгоритм учета принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке будет рассмотрен ниже (п. 3.2. – 3.4. главы 3).

3.1. Общие положения об учете принципа наилучшего использования в подходах к оценке

Учет принципа наилучшего использования в подходах к оценке реализуется путем сопоставления фактического варианта использования объекта с вариантом наилучшего использования: если они совпадают, то объект недвижимости оценивается в варианте его

фактического использования; в случае несовпадения объект недвижимости оценивается в варианте наилучшего использования с учетом затрат на приведение объекта к НЭИ.

Так, при оценке фактически свободного земельного участка в варианте наилучшего использования, предполагающего застройку участка, в сравнительном подходе будут использоваться объекты-аналоги, соответствующие варианту НЭИ, с учетом затрат на новое строительство, в затратном подходе рассчитывается стоимость строительства варианта НЭИ, в доходном подходе оценивается вариант НЭИ с учетом затрат на строительство. Если оценивается застроенный земельный участок, вариант наилучшего использования которого предполагает снос, реконструкцию или модернизацию существующих улучшений, то в каждом подходе дополнительно учитываются затраты на снос, реконструкцию или модернизацию.

Ключевым фактором корректного учета принципа наилучшего использования при оценке является верное определение величин затрат, необходимых для приведения объекта оценки к варианту наилучшего использования. Если рассматриваются крупные проекты, определение затрат целесообразно проводить с учетом сметной документации. По мнению некоторых исследователей, в остальных случаях составление сметной документации нецелесообразно из-за больших временных и финансовых затрат, поэтому в таких случаях лучше использовать данные из сборников укрупненных сметных норм и расценок.

Как было отмечено в главе 2 данной выпускной квалификационной работы, после определения вариантов наилучшего использования свободного/условно свободного земельного участка и земельного участка с улучшениями, проводится сравнительный анализ вариантов с целью определения вероятных оценочных ситуаций. Ниже представлен вариант подобного анализа (Рисунок 5).

НЭИ незастроенного участка=НЭИ застроенного участка=текущее использование, износ и устаревания отсутствуют	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для текущего использования • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость воспроизводства • ДП: оценка объекта в текущем использовании
НЭИ незастроенного участка≠текущее использование, НЭИ застроенного участка=текущее использование, износ отсутствует, экономическое устаревание	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для текущего использования • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость воспроизводства+экономическое устаревание • ДП: оценка объекта в текущем использовании
НЭИ незастроенного участка=НЭИ застроенного участка=текущее использование, износ, устаревания отсутствуют	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для текущего использования • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость воспроизводства+износ • ДП: оценка объекта в текущем использовании
НЭИ незастроенного участка≠текущее использование, НЭИ застроенного участка=текущее использование, износ, устаревания	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для текущего использования • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость воспроизводства+устаревание+износ • ДП: оценка объекта в текущем использовании
НЭИ незастроенного участка≠текущее использование, НЭИ застроенного участка=модернизация текущего использования, износ, функциональное устаревание	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для модернизируемого объекта с учетом затрат на модернизацию • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость замещения+функциональное устаревание • ДП: оценка модернизируемого объекта с учетом затрат на модернизацию
НЭИ незастроенного участка≠текущее использование, НЭИ застроенного участка=реконструкция текущего использования, износ, функциональное устаревание	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для реконструируемого объекта с учетом затрат на реконструкцию • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость замещения+функциональное устаревание • ДП: оценка реконструируемого объекта с учетом затрат на реконструкцию
НЭИ незастроенного участка≠текущее использование, НЭИ застроенного участка=новое строительство, износ, функциональное устаревание	<ul style="list-style-type: none"> • СП: объекты-аналоги для объекта нового строительства с учетом затрат на снос и строительство • ЗП: стоимость ЗУ+стоимость замещения+функциональное устаревание • ДП: оценка объекта нового строительства с учетом затрат на снос и строительство

Рисунок 5 – Сравнительный анализ вариантов наилучшего использования объекта недвижимости

3.2. Учет принципа наилучшего использования в сравнительном подходе

Учет принципа НЭИ при оценке объектов недвижимости сравнительным подходом осуществляется в два этапа: на первом этапе идет подбор объектов-аналогов для варианта наилучшего использования объекта оценки, на втором этапе происходит корректировка полученной рыночной цены объекта оценки на затраты, необходимые для приведения объекта оценки к варианту наилучшего использования.

Здесь необходимо отметить, что для достижения наилучших результатов расчетов, текущее использование объектов-аналогов должно соответствовать варианту их наилучшего использования. Для точного установления соответствия необходимо провести анализ наилучшего использования и для объектов-аналогов, однако в условиях ограниченного количества открытой информации об объектах-аналогах проведение такого анализа становится невозможным. Поэтому при проведении оценки необходимо принять допущение, что фактическое использование объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию.

Алгоритм применения сравнительного подхода с учетом принципа наилучшего использования представлен ниже (Рисунок 6).



Рисунок 6 – Алгоритм применения сравнительного подхода с учетом принципа наилучшего использования

3.3. Учет принципа наилучшего использования в затратном подходе

Учет принципа НЭИ при оценке объектов недвижимости затратным подходом выражается в корректировке полученной восстановительной стоимости на величину затрат, необходимых для приведения объекта оценки к варианту наилучшего использования, - на величину устареваний. Величины устареваний рассчитываются по формулам (7)-(12).

Для установления вида устаревания целесообразно провести сравнение вариантов наилучшего использования пустого земельного участка и земельного участка с улучшениями:

- варианты НЭИ совпадают, износ существующих улучшений отсутствует (например, недавно построенные улучшения): учет устареваний не требуется;
- варианты НЭИ не совпадают, износ существующих улучшений отсутствует (например, недавно построенные улучшения): учет устаревания экономического (несовпадение вариантов НЭИ обусловлено изменениями во внешней среде);
- варианты НЭИ не совпадают, износ существующих улучшений: учет устаревания функционального (несовпадение вариантов НЭИ обусловлено несоответствия улучшения современным запросам рынка).

Алгоритм применения затратного подхода с учетом принципа наилучшего использования представлен ниже (Рисунок 7).

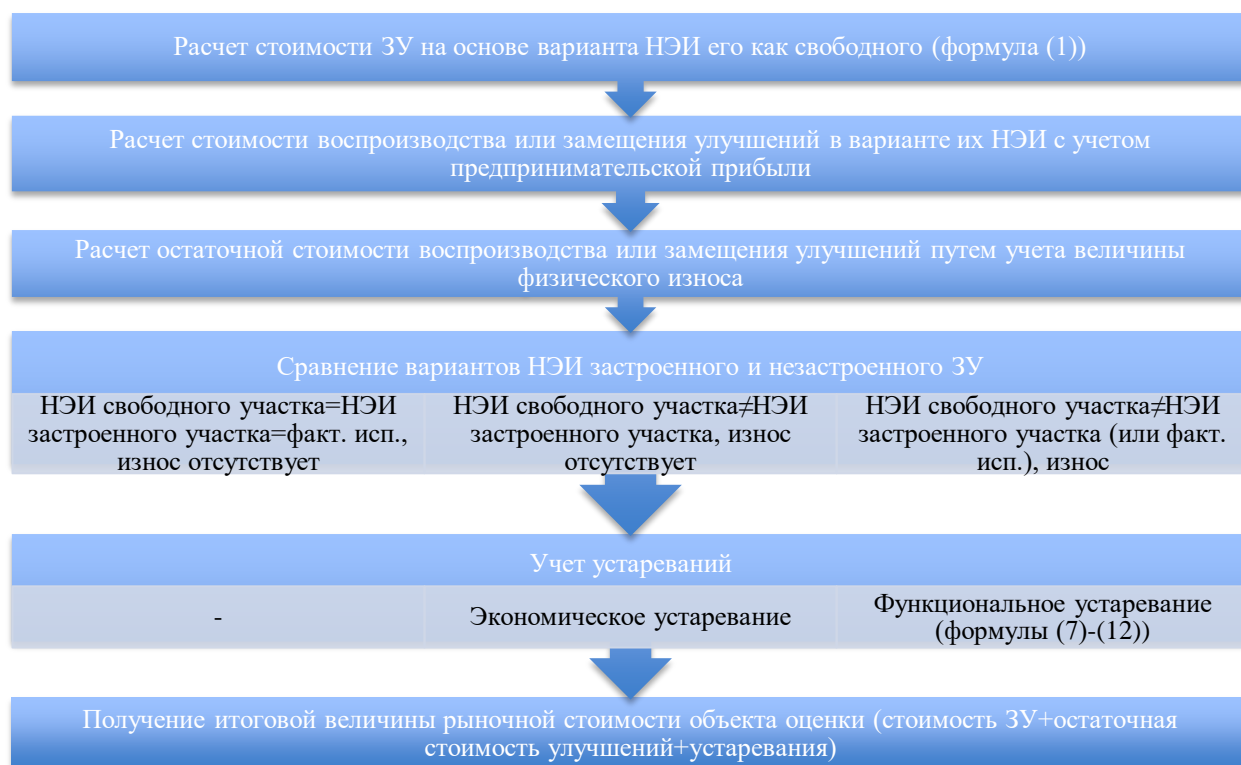


Рисунок 7 - Алгоритм применения затратного подхода с учетом принципа наилучшего использования

3.4. Учет принципа наилучшего использования в доходном подходе

В наибольшей степени учет принципа НЭИ проявляется в доходном подходе. В первую очередь это проявляется в том, что принцип наиболее эффективного использования, равно как и принципы ожидания, спроса и предложения и изменения, лежит в основе доходного подхода. Учет принципа НЭИ также отражен и в самих определениях методов доходного подхода: метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям используются в случаях, когда фактическое использование объекта оценки совпадает с вариантом наилучшего использования, в остальных случаях используется метод дисконтирования денежных потоков.

Дополнительно стоит отметить, что метод дисконтирования денежных потоков также может применяться в оценке объектов недвижимости, фактическое использование которых совпадает с вариантом их наилучшего использования. Для этого необходимо использовать расчетную формулу в модификации, не учитывающей капитальные затраты (формула (16)). Метод прямой капитализации может применяться в оценке объектов недвижимости, фактическое использование которых не совпадает с вариантом их наилучшего использования, с использованием техники остатка. Для этого необходимо рассчитать стоимость земельного участка в его НЭИ как свободного (формула (1)), стоимость улучшений в их НЭИ (формула (13)); итоговая величина рыночной стоимости получается путем сложения стоимости ЗУ и улучшений с учетом затрат на доведение объекта недвижимости до НЭИ.

Дополнительные формулы, используемые в доходном подходе (формулы (13) – (15)) [36], [40]:

$$C_y = \frac{\text{ЧОД} - C_{\text{зу}} \cdot k_{\text{зу}}}{k_y}, \quad (13)$$

где ЧОД – чистый операционный доход, д. е.;

$C_{\text{зу}}$ – стоимость земельного участка, д. е.;

k_y – коэффициент капитализации для улучшений;

$k_{\text{зу}}$ – коэффициент капитализации для земли.

$$C_{\text{общ}} = \frac{\text{ЧГД}}{k_{\text{общ}}}, \quad (14)$$

где ЧГД – общий чистый годовой доход, д. е.;

$k_{\text{общ}}$ – общий коэффициент капитализации.

$$C_{\text{общ}} = - \sum_{i=1}^t \frac{Z_{\text{НЭИ}} \cdot (1 + \text{СД} - \text{СД}_6)^i}{(1 + \text{СД}_6)^i} + \sum_{i=t+1}^k \frac{\text{ЧОД}_i}{(1 + \text{СД})^i} + \frac{C_p}{(1 + \text{СД})^k}, \quad (15)$$

где $Z_{НЭИ}$ – затраты на доведение объекта недвижимости до варианта НЭИ (в общем случае, капитальные затраты), д. е.;

$СД$ – ставка дисконтирования, %;

$СД_б$ – безрисковая ставка дисконтирования, %;

$ЧОД$ – чистый операционный доход, д. е.;

$С_p$ – стоимость реверсии, д. е.;

t – временные затраты на доведение объекта недвижимости до варианта НЭИ (в общем случае, период проектирования, строительства/реконструкции), лет;

k – период генерации доходов, лет.

$$C_{\text{общ}} = \sum_{i=t+1}^k \frac{ЧОД_i}{(1 + СД)^i} + \frac{С_p}{(1 + СД)^k}, \quad (15)$$

где $СД$ – ставка дисконтирования, %;

$ЧОД$ – чистый операционный доход, д. е.;

$С_p$ – стоимость реверсии, д. е.;

t – временные затраты на доведение объекта недвижимости до варианта НЭИ (в общем случае, период проектирования, строительства/реконструкции), лет;

k – период генерации доходов, лет.

Алгоритм применения доходного подхода с учетом принципа наилучшего использования представлен ниже (Рисунок 8).

Расчетный пример учета принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке представлен в Приложении А.

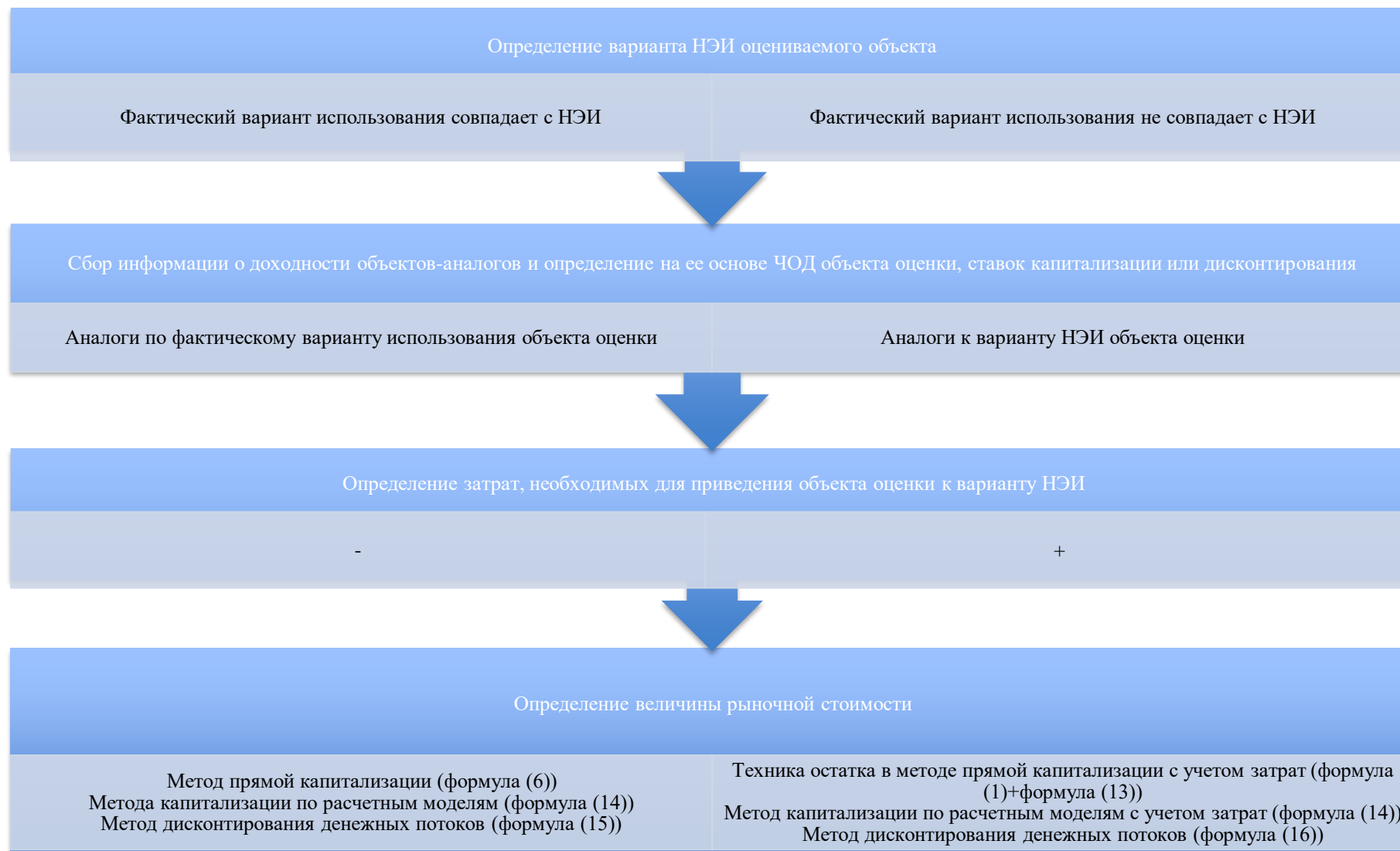


Рисунок 8 - Алгоритм применения доходного подхода с учетом принципа наилучшего использования

Выводы по главе

В общем случае учет принципа наилучшего использования объекта недвижимости при оценке его различными подходами выражается в том, что на первом этапе оценки необходимо определить вариант наилучшего использования объекта недвижимости и сравнить его с фактическим вариантом использования. В случае совпадения этих вариантов, оценка объекта недвижимости проводится в его фактическом использовании. В случае несовпадения – в варианте наилучшего использования с учетом затрат на приведения объекта недвижимости к его НЭИ.

К затратам на приведение объекта недвижимости к варианту его наилучшего использования относятся затраты на реконструкцию, модернизацию, снос или новое строительство. Корректное определение величины затрат является одним из ключевых факторов при оценке объектов недвижимости с учетом их варианта наилучшего использования. Определение величины затрат возможно в двух вариантах: для крупных проектов – с использованием сметной документации, в остальных случаях – с использованием укрупненных сметных норм и расценок.

При оценке недвижимости сравнительным подходом учет принципа наилучшего использования проявляется, во-первых, в подборе объектов-аналогов, варианты использования которых совпадают с вариантом наилучшего использования объекта оценки, во-вторых, в учете (при необходимости) затрат на приведение объекта оценки к его НЭИ.

Учет принципа наилучшего использования при оценке недвижимости затратным подходом проявляется в учете затрат на приведение объекта оценки к его НЭИ – величин устареваний.

В наибольшей степени учет принципа наилучшего использования осуществляется в доходном подходе. Во-первых, принцип наилучшего использования является одним из основополагающих принципов доходного подхода. Во-вторых, в определении самих методов в рамках доходного подхода заложен принцип НЭИ: метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям используется при оценке объектов недвижимости, фактическое использование которых совпадает с вариантом НЭИ, в остальных случаях используется метод дисконтирования денежных потоков (учет затрат на реконструкцию или новое строительство – на приведение объекта к НЭИ – заложен в классической расчетной формуле данного метода).

Дополнительно стоит отметить, что метод дисконтирования денежных потоков также может применяться в оценке объектов недвижимости, фактическое использование которых совпадает с вариантом их наилучшего использования. Для этого необходимо

использовать расчетную формулу в модификации, не учитывающей капитальные затраты. Метод прямой капитализации может применяться в оценке объектов недвижимости, фактическое использование которых не совпадает с вариантом их наилучшего использования, с использованием техники остатка и с учетом затрат на приведение объекта оценки к варианту наилучшего использования.

Заключение

Результатом выполнения выпускной квалификационной работы стало достижение поставленных целей.

- В ходе выполнения анализа российской и зарубежной нормативно-правовой базы в области применения принципа наилучшего использования при оценке объектов недвижимости было установлено следующее.

В рассмотренном зарубежном оценочном законодательстве – европейские и американский стандарты оценки – дана общая характеристика принципа наилучшего использования объектов недвижимости, указание на обязательность учета принципа НЭИ при оценке недвижимости есть только в американском стандарте оценки. Описание процедуры применения принципа НЭИ при оценке недвижимости отсутствует.

В рассмотренном российском оценочном законодательстве – ФЗ и ФСО – также дана только общая характеристика принципа наилучшего использования, указания на обязательность учета принципа НЭ при оценке недвижимости нет. Помимо действующих нормативно-правовых актов, были рассмотрены проекты редакций ФСО, не вступившие в силу. Согласно этим проектам, проведение анализа наилучшего использования является обязательной процедурой при оценке недвижимости. Дополнительно в данных проектах описана сама процедура проведения анализа НЭИ.

Таким образом, современное российское оценочное законодательство не в полной мере освещает вопрос использования принципа наилучшего использования при оценке объектов недвижимости, поэтому для решения этой проблемы целесообразно переработать существующие редакции ФСО с включением в них алгоритма анализа НЭИ объекта недвижимости, а также законодательно определить примерный перечень случаев, в которых проведение анализа НЭИ обязательно.

- В ходе рассмотрения общих характеристик принципа наилучшего использования объектов недвижимости был проведен краткий ретроспективный анализ принципа НЭИ, в ходе которого рассмотрены ранее существовавшие взгляды на этот принцип. Также рассмотрена общая характеристика принципа наилучшего использования объектов недвижимости в современных российских работах, составлен алгоритм определения вариантов НЭИ объектов недвижимости.

Таким образом, в современных российских работах в области оценки недвижимости дается лишь общая характеристика принципа НЭИ, во многом опирающаяся на переводные источники. Вопросы практического применения концепции НЭИ рассмотрены в сжатой форме.

- В ходе рассмотрения современных взглядов на применение принципа наилучшего использования при оценке недвижимого имущества было установлено следующее.

Современные исследователи данной темы предлагают свои, как более расширенные (определение варианта анализа НЭИ на основе данных об износе), так и достаточно сокращенные (проведение анализа НЭИ только для незастроенных земельных участков и участков с улучшениями, требующими реконструкции) варианты определения наилучшего использования объекта недвижимости. Проведенный анализ таких предложений показал, что их применение невозможно либо из-за теоретических недоработок (первый вариант), либо из-за практической неоправданности (второй вариант).

Помимо предложений по модернизации вариантов определения наилучшего использования, в настоящее время выдвигаются предложения по улучшению критериев наилучшего использования. В ходе анализа таких предложений было установлено, что критерии наилучшего использования объекта недвижимости вполне могут применяться в существующем виде, однако, для достижения лучших результатов анализа требуют некоторых доработок, в частности, требует доработок критерий «максимальной продуктивности».

Таким образом, существующая методическая база принципа наилучшего использования требует некоторых доработок (особенно в области критериев принципа НЭИ), однако большинство существующих предложений по ее модернизации не могут быть применены уже в силу недоработок самих предложений по модернизации.

- На последнем этапе работы составлены алгоритмы учета принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке. В общем случае, учет принципа НЭИ заключается в учете при расчетах затрат, необходимых в случае несоответствия варианта текущего использования объекта недвижимости варианту его наилучшего использования для приведения объекта недвижимости к варианту НЭИ (затраты на снос, новое строительство, реконструкцию или модернизацию).

Список использованных источников

1. International Valuation Standards 2017. – L.: International Valuation Standards Council, 2017. – 121 p.
2. RICS Valuation – Global Standards 2017. – L.: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2017. – 272 p.
3. European Valuation Standards. Eighth Edition. – Brussels: Gillis Printing Company, 2016. – 378 p.
4. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. 2018-2019 Edition. – USA: The Appraisal Foundation, 2018. – 360 p.
5. Акулова Е.О. Совершенствование методов анализа наиболее эффективного использования недвижимости для целей стоимостной оценки: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10. – М., 2014. – 204 с.
6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 03.08.2018). Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р (ред. от 31.07.2002). Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297. Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Об утверждении Федерального стандарта оценки «требования к отчету об оценке (ФСО №3)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299. Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Озеров Е.С. Нормативное обеспечение выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки при определении его рыночной стоимости // Имущественные отношения в РФ, 2010. №3 (102). С. 75-87.
12. Marshall A. Principles of Economics. Eighth Edition. – L.: Palgrave Macmillan, 1920. – 759 p.
13. Fisher I. The Theory of Interest. – N.Y.: The Macmillan Company, 1930. – 382 p.

14. Munizzo Mark A., Musial Lisa Virruso. General Market Analysis and Highest and Best Use. – Mason: Cengage Learning, 2009. – 185 p.
15. DeLisle James R., Worzala Elaine. Essays in honor of James A. Graaskamp: ten years after. – N.Y.: Springer Science+Business Media New York, 2000. – 427 p.
16. Kinnard W.N. New thinking in the appraisal theory // The Appraisal Journal, 1966. August. P. 2-13
17. Ratcliff R.U. A restatement of Appraisal Theory // The Appraisal Journal, 1964. January&April. P. 50-67, 258-291
18. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 226 с.
19. Ордуэй Ник., Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
20. Эссе об неоклассических и постнеоклассических перспективах в теории оценки стоимости [Электронный ресурс] : Российское общество оценщиков. – Электрон. дан. – Режим доступа к электрон. дан.: <http://sr000.ru/documents/35698/> - Загл. с экрана.
21. Волович Н., Кляйбер В. О необходимости активного участия самих оценщиков в формировании более прозрачного рынка недвижимости // Оценочная деятельность, 2009. №1. С. 64-73.
22. Смоляк С.А. О способах использования имущества // Имущественные отношения в РФ, 2011. №7 (118). С. 66-81.
23. Смоляк С.А. О способах использования имущества (продолжение) // Имущественные отношения в РФ, 2011. №8 (119). С. 24-37.
24. Совершенствование алгоритма анализа наиболее эффективного использования объектов недвижимости [Электронный ресурс] : Научная электронная библиотека eLibrary.ru. – Электрон. дан. – Режим доступа к электрон. дан.: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22563228> - Загл. с экрана.
25. Петрова М.Н. Методы оценки стоимости недвижимости с учетом ее эффективного использования: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – СПб., 2005. – 179 с.
26. Лепихина О.Ю., Орлова Д.М. Обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости // Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки, 2014. №2 (17). С. 206-216.
27. Выявление и учет функционального устаревания при анализе наиболее эффективного использования недвижимости [Электронный ресурс] : Научная

- электронная библиотека eLibrary.ru. – Электрон. дан. – Режим доступа к электрон. дан.: <https://elibrary.ru/item.asp?id=20201483> - Загл. с экрана.
28. Перевозчиков А.Г. Определение наиболее эффективного использования земельных участков на основе метода остатка и выделения // Региональная экономика, 2006. №6 (33). С. 39-42.
 29. Международные стандарты оценки (МСО 1-4) [Электронный ресурс]. Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 30. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата. М.: Издательство Юрайт, 2016. – 402 с.
 31. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560 с.
 32. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости: учебник. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
 33. Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов [Электронный ресурс]: Приказ Росстата от 29.08.2014 №543 (ред. от 22.09.2014). Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 34. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2008 №47 (ред. от 24.12.2018). Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 35. Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного управления [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 17.05.2017 №577 (ред. от 28.02.2018). Доступ из инф.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 36. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. - 472 с.
 37. Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости: учебно-практическое пособие. – СПб.: Питер, 2013. – 384 с.

38. Бойко А.Ю. К вопросу о проведении анализа наиболее эффективного использования. Размышления // Имущественные отношения в РФ, 2016. №3 (174). С. 6-15.
39. Еще раз об НЭИ или сказ про Заказчика и Оценщика [Электронный ресурс] : Сайт «Оценщик.ру». – Электрон. дан. – Режим доступа к электрон. дан.: <http://www.ocenchik.ru/docs/96.html> - Загл. с экрана.
40. Александров В.Т. К вопросу о совершенствовании модели дисконтирования денежных потоков в задачах оценки стоимости имущества // Научно технические ведомости СПбГПУ. Экономические науки, 2010. №2. С. 217-222.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Расчетный пример учета принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке

Для демонстрации учета принципа наилучшего использования в разных подходах к оценке будет рассмотрена упрощенная задача определения рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью трех подходов к оценке в следующих ситуации, когда фактическое использование объекта недвижимости не соответствует варианту его наилучшего использования.

Условия задачи:

На земельном участке площадью 5000 кв. м расположено здание площадью 12000 кв. м. Текущее использование здания – БЦ. Текущий фактический износ – 30%. Прибыль предпринимателя – 25%. Ставка капитализации для земли – 15%. Ставка капитализации для улучшений – 17%. Стоимость возвратных материалов – 10000 д. е.

В результате проведения анализа вариантов наилучшего использования объекта недвижимости был отобран вариант сноса существующего улучшения и строительства многофункционального центра аналогичной площади. Стоимость строительства МФК – 1600 д. е./ кв. м. Чистый операционный доход МФК – 1000 д. е./кв. м. Затраты на снос – 300 д. е./кв. м. Стоимость объекта-аналога – 8300 д. е./кв. м

Определение рыночной стоимости:

1. Доходный подход (вес 0,4)

Т.к. вариант фактического использования объекта недвижимости не совпадает с вариантом его наилучшего использования, определение стоимости единого объекта недвижимости будет проходить в два этапа.

На первом этапе необходимо определить стоимость земельного участка в варианте НЭИ с использованием формулы (1) и с учетом затрат на снос и строительство новых улучшений:

$$C_z = \frac{1000 \cdot 12000 - 1600 \cdot 12000 \cdot 1,25 \cdot 0,17}{0,15} - (1600 + 300) \cdot 12000 = 30000000 \text{ д. е.}$$

На втором этапе необходимо определить стоимость улучшений – МФК с использованием формулы (13):

$$C_{ул} = \frac{1000 \cdot 12000 - 30000000 \cdot 0,15}{0,17} = 44117647,1 \text{ д. е.}$$

Общая стоимость объекта недвижимости в его НЭИ $C_{общ} = 74117647,1$ д. е.

2. Затратный подход (вес 0,2)

В данном случае рыночная стоимость единого объекта недвижимости будет определяться с учетом устранимого функционального устаревания второго вида (формула (9), при этом для случая сноса и нового строительства примем 3, 6, 7 слагаемые равными 0).

$$\text{ФУУ}_2 = 1600 \cdot 12000 \cdot 1,25 + 300 \cdot 12000 + 10000 = 27610000 \text{ д. е.}$$

Общая стоимость объекта недвижимости в его НЭИ $C_{\text{общ}}=49190000$ д. е.

3. Сравнительный подход (вес 0,4)

В данном случае рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется с учетом данных стоимости объекта-аналога с учетом затрат на снос и новое строительство.

Общая стоимость объекта недвижимости в его НЭИ с учетом затрат на снос и новое строительство $C_{\text{общ}}=72000000$ д. е.

Итоговая стоимость с учетом весов составила $C_{\text{общ}}=68285058,8$ д. е.